

## 小区停车难问题如何解决?

### 本周头条

本报讯 (记者 徐瑾) 近年来,随着经济快速发展和人民群众生活水平的不断提高,私家车数量不断上升,小区停车难问题日益突出,对现有住宅区的环境、安全造成了影响,已经成为一个亟待解决的社会问题。

记者调查发现,无论是老住宅区还是新建小区,因停车难、停车乱而引发的各类社会问题都非常突出,具体表现为:

一是挤占居民活动场地。在一些居民住宅区的楼旁、路边,甚至在绿化带或居民家的出入口都有车辆停放,严重影响居民的出行和生活。为了抢占停车位发生争吵而影响邻里关系的现象也时有发生。

二是居民行路安全受到威胁。狭窄的小区通道停满汽车,影响通行。一些小区内车辆随意进出、无序停放,车行与人行通道混行交叉,特别是在小区医院、学校、幼儿园前的路段,老人、儿童无所适从,难以保证行人交通安全。

三是安全急救方面存在隐患。由于车辆停放不当堵塞了消防、救护通道,发生紧急情况消防和救护车辆无法及时到位,后果不堪设想。

四是影响工作效率。一些上班族为抢停车位,工作不安心,提前、早退下班,影响工作。

我们来看两个身边的案例:

最近,有市民反映:他住的是老小区,没有划停车位,一般都是找空的地方随便停,只要不影响其他车辆出入就行。但最近几年,小区公共空地居然被某些业主私自划了车位,而且还写上了自己的车牌号,放置的路障(如图)。该业主还振振有词的说:这个车位是朋友在小区空地自己花钱浇地做的,搬离之后,转给自己用了,属于私家车位。

#### 案例二

最近,某新小区市民反映:他开车进小区时,被告知没购买车位的业主车辆一律不让进小区(如图),临时停车也不允许。他认为,这是物业在强制业主买车位,是不合法的。

这两个案例聚焦两个问题:

1、老小区居民可以自划停车位吗?

对此,记者专门咨询了物业管理单位,相关人士表示:此类老旧小区,公共空地的所有权应该属于全体居民,如果要划停车位,应该通过业委会或者该小区所属单位,征得居民同意再进行统一规划,居民不应自己私自划停车位。

2、开发商或者物业能否强制业主购买小区车位?

据记者了解,小区车位产权复杂,分开发商、国家、业主三种性质。地下产权车位,它是开发商为业主提供服务的一种公共配套建筑,产权归开发商所有,可售可租;地上公摊车位,类似小区内部道路旁、绿化区域等车位,产权归全体业主所有,根本



谈不上出租和出售;人防工程车位,产权归国家所有。开发商没有产权,只能出租,出售车位是违法的。租期最长不能超过20年,以免小区物业要求长期租赁,变相卖车位。按照《物权法》第七十四条规定:建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主、物业使用人的需要,业主、物业使用人要求承租,建设单位不得以只售不租为由拒绝。所以,强制卖车位肯定是不合法的。

通过这两个案例,我们可以看出,不管是老小区还是新小区,都存在“停车难”的问题。如何解决?

#### 五点建议:

一是政府重视。可以预见,在未来相当长的时期内,小车进家庭使有限的城市空间和静态交通资源不足的问题会更加突出,停车难问题如得不到有效解决将严重影响城市的发展环境和居民生活。因此政府对小区的停车设施建设应引起足够的

重视,把缓解住宅小区停车难作为政府为民办实事的项目之一。

二是合理规划。解决停车难是一项系统工程,市规划建设部门要按现代化城市发展要求,加快对停车场规划设计标准的修改,用新的标准指导城市住宅小区停车设施建设,车位数要与住户数相匹配,停车场的规划可因地制宜,结合小区公园、绿化带、健身苑等建设地下停车场、可移动式立体车位等。同时要建立有效监督管理机制,保证停车场所配建到位。

三是制度创新。政府要制定相应的政策,加大扶持力度,鼓励和吸引社会多元化投资参与停车场建设,大力发展停车产业。相关部门,特别是公安应完善现行法律政策和管理条例,对小区内的交通管理作出明确规定。

四是加强管理。进一步理顺管理体制,明确住宅小区交通管理主体和相关管理部门的

职责。公安、绿化、房管和物业管理单位应四方联合,因地制宜共解停车难问题。如购车拍牌须出示小区停车位证明。绿化管理部门在征得业主委员会同意的前提下可将部分绿化进行科学改造,建设一些既不减少绿化,又能解决停车难问题的草坪式停车位和升降式、立体式停车位。房管部门可对小区进行道路拓宽,新建停车位。物业管理在停车费收取标准上应听取业主委员会意见。

五是盘活资源。要积极鼓励单位在夜间和双休日有偿开放停车场。在夜间车流量小、不影响交通的情况下,对城区居民居住集中,附近道路宽阔的主干道,可划出一定数量的停车泊位供居民停车,由交警部门主管,街道或社区确定专人协助管理。

最后,我们呼吁广大市民,养成依靠公共交通出行的绿色出行习惯,这样不仅可以节省社会资源,还能大大缓解停车难的问题。这才是治本之策。

刚离婚申请贷款会受限制?

## 丹阳暂时还未受影响!

### 资讯速递

南京市民李女士反映,最近准备购买新房,正在了解银行的贷款政策,但当地中国银行回复她,由于刚离婚,所以在该银行办不了住房贷款。由于担心自己的情况在其他银行也无法贷款,所以向媒体询问求助。

对此,南京某媒体联系到了中国银行江苏省分行南京市城中支行个贷部。个贷部相关人士表示,中国银行目前对于近期离婚的不予发放贷款,至少在离婚三个月内,在中国银行是无法办理的。如果想购买的楼盘有其他合作银行,可以向其他银行咨询。

据江苏省银监局相关人士表示,并未听说相关规定。在江苏省银监局官方网站和中国人民银行南京支行官方网站上也没有找到相关政策。

中国银行江苏省分行南京市城中支行个贷部人士表示,针对离婚三个月内人士不予贷款,并没有相关政府部门的政策规定或

总行发文,只是江苏省分行发出的口头指令。

对此,有南京媒体也联系了在南京有营业网点分布的其他几家大型国有银行和股份制银行,多数银行表示对离婚人士申请住房贷款没有区别对待政策。

但根据南京当地媒体核实的消息:南京两大银行对于离婚贷款者提出了相应的时间限制!

1、中国银行:对近期离婚的不予贷款,至少六个月以上,离婚一年内的要进行综合评估;

2、民生银行:对离婚一年内的暂停贷款。

为此,丹阳日报记者也特意咨询了丹阳本地几家银行,相关人士均表示:暂时还没有接到此类通知!

#### ● 丹阳楼市行情 ●

平均单价:7252元/㎡

户型平均面积:124.4㎡

总价:约91万元

(截至到12月8日,数据来源:中国房地产业协会)

## 为什么住宅楼很少超过32层? 真实的原因可能跟你想的不一样!

### 有房好说

如果你善于观察,就会发现:

现在住宅楼的总楼层数多为11层、18层、32层,很少有超过32层的住宅,也很难见到只是12层、19层。

这是为什么呢?

房子太高了不好盖?

房子太高了会挡阳光?

房子太高了成本高,不划算?

房子太高了万一停电或者电梯坏了,走不下来?

这些拍脑子想出来的原因都有点道理,然而实际上却不是主要原因。

真正的原因,其实是:消防。

在我国的《建筑设计防火规范》GB 50016-2014中,5.5.31条中这样写:建筑高度大于100m的住宅建筑应设置避难层,避难层的设置应符合本规范第5.5.23条有关避难层的要求。

避难层(间)是做什么的?

简单说,就是一旦发生火灾,可以跑去躲避等待安全营救的空间。有关避难层(间)的设计规范,内容太多,在这里不过多赘述。但是需要说明



的是,避难层(间)对通风、防火材料等的要求极高,而且算作一个公共空间。

避难层在高层写字楼中非常常见,比如图中的广州地标西塔,楼体每隔一段暗色的圆圈就是避难层。

一般的住宅,层高大约都在3米左右,100米的高度,最多能设计33层。但是大多数高层住宅会有首层的挑高,以及顶层的设备房等,一般32层也就有差不多100米了。

超过32层的住宅,需要专门设置一个避难间。这部分面积是要计入容积率,也要记入每户的公摊,无论是对于开发商还是住户来说并不经济。

那11层是怎么回事?

同样是这个规范的要求,建筑高度超过33米,就要设置专门的消防电梯,以及其他一系列更高的消防要求。

而建筑高度超过54米的住

宅,每个单元每层要设置2个安全出口,以及更多的消防要求,这就是很多住宅是18层的原因。

而实际上,开发商在拿地之后,要综合考虑容积率、建筑密度等因素,还要综合考虑消防电梯、防烟楼梯间、消防公共空间给建筑带来的成本,最后决定一栋楼到底有多少层。

最后,有人一定会问了:为什么我家的房子就是19层?

为什么我家的房子就是34层,而且没有避难间?

原因可能有两点:

一是房子层高可能没有3米,其实2.8米层高的住宅也是有的;

二是可能这栋楼的设计规划的比较早,那时候还没有现在这么多消防要求。

(综合)

丹阳楼市

丹阳房地产最强大脑

爆料维权

电话/微信:18361411617

QQ群:480305251

